Należytość pocztowa opłacona ryczałtem.

UWAGA. W razie zmiany właściciela realności oddać obecnemu właścicielowi lub administratorowi realności.

Nr. 3/123. Kraków, lipiec-sierpień-wrzesień 1932 r. Rocznik XX.

Czasopismo Właścicieli Realności

Organ Towarzystwa Katol. Właścicieli Realności m. Krakowa.

Numer pojedynczy 60 gr. Członkowie Tow. kat. właśc. realn. w Krakowie, którzy zapłacą całoroczną wkładkę, otrzymują Czasopismo bezpłatnie, gdyż należytość za prenumeratę mieści się w opłacanej przez członków rocznej wkładce.	Redakcja i Administracja: ulica Karmelicka 15, I. p. TELEFON NR. 113-40. Konto P. K. O. Nr. 407.771. Redaktor odpowiedzialny: Dr. MICHAŁ ŚWIGOST.	Ogłoszenia przyjmuje administracja, Kraków, ul. Karmelicka L. 15, I. p. CENY OGŁOSZEŃ: Cała strona 160 zł., ½ str. 80 zł., ¼ str. 40 zł., 1/8 str. 20 zł., 1/16 str. 10 zł. Nadesłane 50 gr. Drobne ogłoszenia za słowo 6 gr. (najmniej 10 słów).

Biuro Towarzystwa katol. właścicieli realności znajduje się przy ulicy **Karmelickiej L. 15, I. p. tel. 113-40.**
Członkom udzielają **bezpłatnie:**

a) **informacji i porady prawnej** codziennie od godziny **4—6** popołudniu Dr. Michał Świgost.

b) **informacji i porady w sprawach podatkowych** w poniedziałki i czwartki od godz. **5—7 wieczór** emeryt. Radca skarbowy Władysław Skrzydylka.

Nie możemy milczeć! Protestujemy!

Długoletnie działanie ustawy o ochronie lokatorów, pojawianie się co pewien czas dekretów, wstrzymujących eksmisje bezrobotnych, przeciąganie spraw sądowych, będących w związku z niepłaceniem czynszów przez lata całe i cały szereg wprost nienormalnych objawów zaniku poczucia praworządności — zrobiły swoje.

Nie chcemy nikogo dotykać, ale nie możemy powstrzymać się od głośnego wypowiedzenia zdania, że pod wpływem tych faktów znaczna część lokatorów, tak w starych jak i nowych domach, wprost z d e m o r a l i z o w a ł a s i ę. To, co dochodzi do naszej wiadomości, jest cząstką tylko tych niezliczonych faktów, które świadczą o zaniku poczucia etycznego, o świadomem deptaniu zasad praworządności, słowem o demoralizacji.

Samowolne obniżanie czynszów przez lokatorów, rzekomo z niemożliwości płacenia, bez powiadomienia nawet właściciela i zapytania go o zdanie, jeżeli już nie o zgodę, zaleganie przez dłuższe okresy z tak samowolnie przez siebie obciętem komornem, kpiny z wszelkich upomnień i apelów, nieraz wprost wandalskie niszczenie mieszkania, wyszukiwanie wprost błahych powodów, by czynszu nie zapłacić itd. itd., oto kwiatki uszczknięte z tej zachwaszczonej mocno niwy. Znamy wypadki, gdy lokator sklepowy obniża sobie czynsz samowolnie o 50 %, rzekomo z niemożliwości zeplacenia go według umowy, i czynszu tego nie płaci — a równocześnie funduje sobie wielotysięcznym kosztem filję w dogodnym punkcie. Gdzieindziej ktoś przesyła czynsz zmniejszony, a zainterpelowany oświadcza, że więcej płacić nie może. A że jest właścicielem dwóch sklepów (a więc zawód wolny), trudno „ubytek“ jego dochodów skontrolować. Kto inny nie płaci czynszu przez dłuższy czas i cynicznie oświadcza gospodarzowi, że będzie jeszcze tak mieszkał „ze dwa lata“, bo prędzej sądownie sprawa się nie skończy. W rezultacie gospodarz darowuje zaległy czynsz i daje „odstępne“ (dosłownie) byle się tylko pozbyć tego miłego lokatora.

I takich przykładów mnożyć można w nieskończoność.

Bezkrytyczna, popularna i tania (a ta najwięcej dociera do tego rodzaju osobników) prasa swojemi demagogicznemi, bezmyślnemi wystąpieniami rzekomo „w obronie lokatorów“, mając często zabarwienie prasy rzekomo rządowej, stan ten pogarsza, a ludzi bezkrytycznych, o słabem poczuciu etycznem jeszcze bardziej do nowych wykroczeń podnieca.

Stwierdzonem zostało, że podana przez jeden z takich dzienników wiadomość o mającej być na Radzie Ministrów rozważanej obniżce czynszów o 40%(!!) powstrzymała licznych bardzo lokatorów od wpłacenia czynszów wogóle, względnie pobudziła ich do samowolnej obniżki właśnie o te 40%!

To są już rzeczy horendalne! Tak dalej być nie może — te rzeczy w praworządnem państwie nie powinny być tolerowane!

A tymczasem śruba podatkowa działa bez miłosierdzia i zastanowienia. Płaci się podatki od dochodów, które nie wpłynęły, płaci się taksy egzekucyjne i odsetki zwłoki za to, że się na czas podatków nie zapłaciło, bo nie zapłacili ich lokatorzy — na wyroki w najsłuszniejszych sprawach lokatorskich czeka się miesiącami i latami — rekursy podatkowe w szczęśliwych wypadkach są załatwiane po dwóch latach!

Położenie właścicieli realności staje się już nie położeniem coraz trudniejszem, ale położeniem bez wyjścia!

Cóż dziwnego, że coraz częściej zdarzają się wypadki oddawania domów w zarządy gmin i magistratów, oddawanie dobrowolnie domów w zarząd przymusowy, oraz na licytacje!

A cóż wykazują tabele licytacyjne Towarzystw kredytowych? A co mówi statystyka kończącego się właśnie ruchu budowlanego?

Główny Urząd Statystyczny wykazuje, że w II. kwartale br. ukończono ogółem w całej Polsce 481 nowych budynków, oraz 72 nadbudówki i dobudówki, w tem 424 domy mieszkalne. A są to przeważnie wykończenia rozpoczętych w poprzednim roku budowli, przeróbek i dobudówek!

Nie tylko brak kredytu i kryzys, ale głównie stosunki mieszkaniowo-lokatorskie odstraszają od angażowania się w nowe budowle. Lepsza „pończocha" (chowanie gotówki), niż szarpanie nerwów i zatruwanie sobie życia stosunkami, jakie się na tym odcinku wytworzyły...

Jeżeli te stosunki mają się zmienić na lepsze, jeżeli własność prywatna ma nadal mieć jeszcze jakieś znaczenie społeczne, jeżeli z zanikiem jej wartości jako podstawy bogactwa narodowego nie ma i ona sama zniknąć, jeżeli za tem nie ma przyjść komunizm z całą swoją potwornością i niewolą, muszą być stworzone warunki istnienia własności prywatnej, warunki, któreby ułatwiały przetrzymanie kryzysu, a sprawiedliwem rozłożeniem ciężarów objęły obie strony, a przedewszystkiem stworzyły atmosferę praworządności i poczucia etycznego.

Nie chcąc iść po linji demagogicznej, jakkolwiek nie wyrzekamy się dalszych starań o rozpoczęcie stopniowego zniesienia ustawy o ochronie lokatorów i jak najszybsze wycofanie dekretów w sprawie eksmisyj — na dziś ponawiamy żądania: 1) by wymierzano podatki od nieruchomości i dochodów co pół roku i tylko od dochodów, które faktycznie wpłynęły; 2) by wszelkie rekursy załatwiano do 3 miesięcy; 3) by stworzono osobne oddziały sądowe dla spraw lokatorskich, tak by sprawy we wszystkich instancjach mogły przejść najpóźniej w 6 miesiącach; 4) by odpisywano podatki w wypadkach, gdy niema szans ściągnięcia bez narażenia właściciela niepotrzebnie jeszcze na koszta procesu.

* * *

Dzwonimy na alarm! Własność miejska jest na progu ruiny!

Jednej z naszych delegacyj oświadczono swego czasu w Min. Skarbu, że właściciele realności są tą sferą podatników, z pośród której tylko 2% było zaległości i wobec tego podniesiono im podatek od nieruchomości o 42%!

Jeżeli jednak stosunki, jakie obecnie zapanowały, utrzymają się dalej, jeżeli rozagitowani przez nieuczciwą prasę (kierowaną nie wiedzieć czyją ręką) lokatorzy nadal będą samowolnie obniżać czynsze, względnie wcale ich nie płacić — właściciele realności nie będą w stanie płacić podatków. Na kim i na czem się to odbije? Kto ucierpi? Odpowiedź jasna.

X.

Fałszywe pogłoski o zniżeniu komornego.

Związek Zrzeszeń Własności Nieruchomości Miejskiej w Polsce donosi nam:

W odpowiedzi na pismo WP. z dnia 7 września 1932 r., L. 493, uprzejmie komunikujemy, że wszelkiego rodzaju wiadomości, odnoszące się do rzekomej obniżki komornego w domach starych czy nowych — są całkowicie bezpodstawne i nie opierają się na żadnej opinji czynników miarodajnych.

Nad tego rodzaju enuncjacjami związków lokatorskich należy przejść w spokoju do porządku dziennego, wyjaśniając zainteresowanym czynnikom, właścicielom nieruchomości, że nie opierają się się one na żadnych realnych podstawach.

Ankieta w sprawie rentowności domów w Krakowie.

Ankiety takie przeprowadzono w ostatnich latach bądźto z urzędo (Instytut badania konjunktur i cen), bądź prywatnie (Towarzystwa), w Warszawie, Łodzi i innych większych miastach Polski. W Krakowie przypadło w udziale naszemu Towarzystwu zbadać i zobrazować ten stan rzeczy dla wiadomości własnej i ogółu a w szczególności dla czynników rządzących, powołanych do regulowania ciężarów publicznych. Wyłoniona z naszego Towarzystwa specjalna komisja dokonała zadania. Ze względu na trudności techniczne i znaczne koszta połączone z ankietą, ograniczyć się trzeba było na wyrywkowem opisaniu (Stichprobeverfahren) dwudziestu domów, z czego 7 domów piętrowych i wyższych wzięto ze starego Krakowa a 13 parterowych, piętrowych i wyższych z dzielnic przyłączonych. Wszystko domy murowane. A oto tablica z wynikami obok.

Nieuwzględniono przytem:

1) zwiększonych podatków od nieruchomości (dalsze 3 %) — gdyż ankietę przeprowadzono za rok 1931,

2) procentów od długów hipotecznych,

3) zaległości komornianych (nie małych wobec ustawowego moratorjum dla eksmisji),

4) kwot zapłaconych z tytułu kar administracyjnych, bezzwrotnych kosztów procesowych itp.

Jeżeliby ostatnie cztery pozycje wypośrodkować i dodać do obciążenia, to przychód netto zmniejszy się, a wykazana w tabeli stopa procentowa przeciętnej rentowności domów spadnie do zera, może nawet poniżej zera, czyli wykaże srtatę.

Powyższy obraz stanowi przeciętną dla wziętych wyrywkowo 20 domów w Krakowie. Niewątpliwem jest, że zależnie od wielu różnych okoliczności ten czy ów dom w tej czy innej dzielnicy wykazuje nieco wyższą dochodowość aniżeli 0.98%, niemniej atoli przyjąć trzeba za pewne, że są domy, zwłaszcza mniejsze na przedmieściach, które wykazują stratę i chylą się ku ruinie lub że podtrzymuje się je tylko przez wkłady czerpane z innego dochodu właściciela.

Wartości domów nie można było jednolicie ustalić ani na podstawie szacunku ogniowego, ani na podstawie szacunku instytucji pożyczkowych, ani wreszcie na podstawie zapodań w dokumentach transakcyjnych. Komisja zdecydowała się przyjąć wobec tego sposób praktykowany przed wojną, a to 12-krotną sumę czynszów danego domu.

Przewodniczący Komisji ankietowej.

Dr. Michał Świgost,

Tablica rentowności domów w Krakowie - Rok 1931.

Część miasta	Ilość domów	Jakość domów	Ilość mieszkań	Ilość ubikacyj	Przychód z komornego łącznie z wartością szac.	Podatki zapłacone w r. 1931	Remont i konserwacja	Administracja	Amortyzacja 1½ %	Łączne wydatki	Czysty dochód	Wartość domu	Rentowność w procentach
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
W starym Krakowie	7	piętrowe i wyższe	67	163	74.884	16.664	10.389	12.216	21.297	60.566	14.318	1,419.860	1·02
w gminach przyłączonych	13	parterowe piętrowe i wyższe	116	190	42.728	7.786	9.666	7.385	10.382	35.219	7.509	692.142	0·94
Razem	20	wszystkie murowane	183	353	117.612	24.450	20.055	19.601	31.679	95.785	21.827	2,112.002	0·98

Kaucje lokatorskie.

Ustawa o ochronie lokatorów, prócz materjalnego zrujnowania nieruchomej własności miejskiej i zahamowania ruchu budowlanego, zdołała wywołać szereg dalszych ujemnych następstw natury ogólno-moralnej.

Ustawa ta daje z góry absolucję z dwumiesięcznego niepłacenia czynszu, gdyż dopiero to stwarza przyczynę wypowiedzenia. Pozatem bezterminowe niepłacenie rozciąga się na wszystkich bezrobotnych i tych, którzy pod pretekstem bezrobocia chcą mieszkać za darmo. To naturalnie oddziałuje na moralność lokatorską wszystkich innych, gdyż nawet ten, kto płacić może, nie płaci, pozostawiając właścicielowi dobrodziejstwo bezskutecznej często drogi sądowej.

Niemożność wypowiadania najmu wyrobiła u lokatorów także specjalną mentalność nieszanowania cudzej własności. W innych warunkach nadmierne niszczenie lub niewłaściwe konserwowanie mieszkania spowodowałoby odrazu wypowiedzenie. Tymczasem ustawa o ochronie lokatorów to zupełnie uniemożliwia lub w perspektywie trzech instancyj i kilkuletniego procesu jego skuteczność czyni wręcz iluzoryczną. Dziedziczność niejako praw ochronno-lokatorskich sprawiła też, że różne mieszkania nie zmieniały lokatorów przez kilkanaście lat. Przytem mieszkań tych przeważnie należycie nigdzie nie konserwowano, a nieraz wprost je dewastowano. Stąd też zniszczenie mieszkań przybiera rozmiary nieprawdopodobne. Wystarczy przyglądnąć się w jakim stanie są w starych domach lokale *zwalniane obecnie* przy odprężeniu się rynku mieszkaniowego. Wszystko zniszczone, brudne, ściany, podłogi, piece, instalacje elektryczne, wodociągowe, stolarszczyzna etc.

Oto dwa charakterystyczne objawy z licznych ujemnych następstw ochrony lokatorskiej: *niewypłacalność komornego i niszczenie lokali*. Temu musi się przeciwdziałać. Demoralizacja lokatorska na punkcie niepłacenia komornego i narażania nadto właściciela na kosztowne procesy musi ustać. Również musi się położyć kres dewastacji mieszkań przez niesumiennych, czy choćby niedbałych, lub tylko niezapobiegliwych lokatorów.

W tym względzie w skromnej części może zapobiedz *kaucja lokatorska*.

Każdy lokator winien swoje obowiązki względem właściciela i mieszkania odpowiednio zabezpieczać. Z chwilą złożenia kaucji i materjalnej nią odpowiedzialności lokator przedewszystkiem troskliwiej mieszkanie konserwuje. Wie bowiem, że skoro okaże się to czy inne zniszczenie, naprawkę lub usunięcie szkody dokona się z jego kaucji. Zniszczenie mieszkania stwierdza się właściwie dopiero po wyprowadzeniu się lokatora. Tego znów trudno szukać i dochodzić na nim pretensji zwłaszcza wówczas, gdy wyprowadzi się do innej miejscowości. Procesy nie każdy lubi i nie zawsze prowadzą one do celu. Odpowiedzialność kaucją wyrabia inną mentalność lokatora, który uświadamia sobie, że odpowiada bezpośrednio i bez procesu. Kaucja lokatorska nie chroni jeszcze przed niepłaceniem, ale w każdym razie zmniejsza ryzyko strat. Na wypowiedzenie i skargę o zapłatę trzeba wykładać gotówkę na wysokie koszta sądowe. Posiadanie kaucji daje właścicielowi przynajmniej gotówkę na opłaty sądowe.

Kaucja lokatorska jest powszechnie praktykowaną we wszystkich zachodnich państwach. Lokatora solidnego nienaraża na żadne przykrości i straty, zaś niesumiennego przyzwyczaja do szanowania cudzej własności, a nadto ogranicza ryzyko strat właściciela.

W kraju kaucje są rzadziej spotykane. N. p. Zakład Pensyjny Prac. Umysłowych od wszystkich lokatorów (przeważnie ubezpieczonych członków) pobiera kaucję w wysokości 6-miesięcznego czynszu. *W interesie podniesienia niewypłacalności i odpowiedzialności materjalnej lokatorów nieodzownem jest wprowadzenie powszechnie stosowanego obowiązku kaucji lokatorskiej.* Nie powinno być ani jednego lokalu wynajmowanego bez stosownej kaucji. Forma kaucji może być rozmaita: najdogodniej winkulowana książeczka wkładowa Kasy Oszczędności lub Banku, papiery wartościowe, gwarancja bankowa itp. walory, *które można realizować niezwłocznie i bez uciekania się do drogi sądowej.* Poręczenie osób trzecich jest mniej celowe, tak samo posługiwanie się wekslami kaucyjnemi. Od weksla do pieniędzy — każdy wie — droga jest długa i kosztowna. Niesumienny lokator przeciwko każdemu wekslowi kaucyjnemu może bronić się kilkuletnim procesem.

Przy mieszkaniach dawniej wynajętych wydobycie obecnie kaucji będzie przeważnie niewykonalne. Ale przy każdym nowym kontrakcie należy ustanawiać odpowiednią kaucję przynajmniej *w wysokości trzymiesięcznego czynszu*. Przestrzeganie tego jest obowiązkiem każdego właściciela. Gdy szukający mieszkania obejdzie wszystkie lokale i wszędzie spotka się z takiem żądaniem, to wkońcu każdy tu czy tam kaucję złoży, a temsamem zmniejszy się ryzyko strat, a zwiększy się realnie odpowiedzialność za zniszczenie lokali.

Projekt przepisów miejscowych do prawa budowlanego dla m. Krakowa.

W art. 5 Prawa budowlanego (rozporządzenie Prezydenta Rzp. P. z dnia 16 lutego 1928, Dz. Ust. Rzp. Nr. 23, poz. 202) powiedziano: W miarę potrzeby będą wydane dla miast i innych osiedli miejscowe przepisy policyjno-budowlane, zastosowane do warunków lokalnych. Zaś art. 413 Prawa budowlanego stanowi: Przepisy miejscowe nie mogą być sprzeczne z przepisami wydanemi w drodze rozporządzeń ministerjalnych. Wedle art. 415 Przepisy miejscowe wydaje Minister Spraw Wewnętrznych.

Przed dwoma miesiącami otrzymało Prezydjum Towarzystwa katol. właścicieli realności od Magistratu miasta Krakowa drugi Projekt miejscowych przepisów budowlanych (pierwszego Projektu nie danem nam było poznać) do wydania opinji ze strony Towarzystwa, zanim Projekt uzyska zatwierdzenie Rady miejskiej i odesłany zostanie do Ministerstwa celem ogłoszenia.

Dla nadesłania opinji zakreślono pierwotnie termin do dnia 31 sierpnia 1932 r., termin ten przedłużono jednak na skutek interwencji towarzystw właścicieli realności o jeden miesiąc, t. j. do dnia 30 września 1932 r. Projekt obejmuje cztery rozdziały ze 157 paragrafami i reguluje wszelkie dziedziny techniki i administracji budowlanej w naszem mieście, gdy chodzi o zabudowanie działek, o budowę placów, ulic i chodników, o kanalizację, o budowę domów, policję ogniową i t. d. Przewiduje też liczne nowe, niejednokrotnie bardzo wysokie daniny i opłaty, które ponosić mają prawie wyłącznie właściciele realności na cele rozbudowy miasta tak, jakby z urządzeń miejskich korzystać mieli tylko właściciele domów.

Wydział Towarzystwa powołał specjalną komisję złożoną z doświadczonych inżynierów budowlanych i prawników dla wypracowania uwag i poprawek do Projektu. Zainicyonowaliśmy też współpracę innych towarzystw właścicieli realności na terenie Krakowa w tej tak doniosłego znaczenia będącej sprawie. Prace komisyjne i konferencje uzgadniające są w toku tak, że memorjały towarzystw zostaną przedłożone Magistratowi w zakreślonym czasie. Jakie będą dalsze losy Projektu zależało będzie od Rady miejskiej i rządzących czynników. Niestety interesy właścicieli realności miejskich nie znajdowały dotychczas należytego zrozumienia u miarodajnych czynników i sprawiedliwego ich traktowania. Ufajmy, że to się wreszcie zmieni, gdyż dotychczasowy system dał tylko zastój budowlany, 300 tysięcy bezrobotnych, obniżanie pensyj, a w najbliższym czasie przynieść jeszcze musi gwałtowny spadek wpływów z podatku od nieruchomości.

Nowe ciężary.

Opłaty na rzecz Funduszu pomocy bezrobotnym.

Otrzymaliśmy z Magistratu następujące obwieszczenie Nr. II. R. 294/32 w sprawie wymiaru, poboru i kontroli opłat na rzecz Funduszu Pomocy Bezrobotnym:

Magistrat stoł. król. miasta Krakowa podaje do wiadomości, że w myśl rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 23 sierpnia 1932 r. o pomocy bezrobotnym (Dz. U. R. P. Nr. 74, poz. 664), oraz rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 26 sierpnia 1932 r. (Dz. U. R. P. Nr. 74, poz. 670) mają być pobierane od dnia 1 września 1932 r. następujące opłaty na rzecz Funduszu Pomocy Bezrobotnym:

1) od kwitów komornianych,

2) od biletów wstępu,

3) od stawek we wzajemnych zakładach (totalizatorze),

4) od spożycia gazu i

5) od przebywania w godzinach nocnych w zakładach gastronomicznych i salach bilardowych.

Opłaty od kwitów komornianych, tj. od wszelkich dowodów rzeczywiście otrzymanego komornego wynoszą w stosunku miesięcznym:

od komornego	do 99 zł. 99 gr. . . .	0.25 zł.
„ „	od 100 do 150 zł. . . .	0.50 zł.
„ „	ponad 150 do 200 zł. . .	0.75 zł.
„ „	ponad 200 zł.	1.00 zł.

Opłatom powyższym nie podlegają kwity komorniane od mieszkań jedno i dwuizbowych. Opłaty te obciążają właścicieli nieruchomości, którzy obowiązani są wnosić je w ciągu 15 dni po otrzymaniu komornego do Gł. Kasy miejskiej, bezpośrednio lub na konto czekowe tejże Kasy w P. K. O. Nr. 409.200.

Równocześnie z uiszczeniem opłaty winni właściciele nieruchomości składać w Gł. Kasie miejskiej wykazy otrzymanych sum komornego, pobranego w ubiegłym miesiącu, wraz z obliczeniem opłat przypadających od wydanych kwitów. Wykazy należy sporządzać według wzoru, podanego w cyt. wyżej rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dn. 26 sierpnia 1932 r.

Opłaty od domowego spożycia gazu w lokalach nie posiadających charakteru przemysłowego, wynoszą 5% sumy należności, wykazanej na rachunku, bez opłat za używanie gazomierzy i innych dodatkowych należności. Opłaty od spożycia gazu obciążają odbiorców gazu, którym zostaną doliczone do sumy rachunku za zużyty gaz począwszy od konsumcji gazu po 1 wrześniu br.

Uwaga Red.: Z brzmienia rozporządzenia i na podstawie zasięgniętych informacyj, wynika, że opłaty te obciążają właściciela realności, o ile na

otrzymane komorne wystawia kwity lub inne dowody.

Lecz Wydział naszego Towarzystwa na posiedzeniu w dniu 20 września br. uchwalił odnieść się do wszystkich P. T. Członków z gorącym apelem, ażeby wobec klęski bezrobocia i spowodowanej tem nędzy uiszczali przepisane dekretem P. Prezydenta Rzp. P. datki bez względu na to, czy na otrzymane faktycznie komorne wydają kwity lub inne dowody, czy też nie.

Formularze na wykazy do nabycia w biurze Towarzystwa.

Wykaz opłat od kwitów komornianych

za miesiąc .... roku........ z nieruchomości Nr...........

położonej przy ul. .... w ....

L. p.	Nr. lokalu	Otrzymana suma komornego		Opłata		Uwagi
		zł.	gr.	zł.	gr.	
....		....				
....		....				
	Razem					

.... dnia .... 193 ... roku.

Ważne orzecznictwo.

Ad § 1094 u. c. Do ważności umowy najmu mieszkania nie jest rzeczą konieczną ścisłe oznaczenie czasu, do którego umowa ma trwać (O. z 1. IX. 1930. III. Rw. 1407/30).

Ad art. 2 ust. 1 lit. e. ochr. lokal. Konces budowlany jest istotnym wymogiem wolności mieszkania od ochrony lokatorów, odnośnie do domów nowo wybudowanych lub przebudowanych (O. z 17. VI. 1931 Rw. 812/31).

Art. 2 ust. 1 lit. h. Szkoła tańców nie należy do przedsiębiorstw rozrywkowych w rozumieniu art. 2 ust. 1 lit. h. ustawy o ochronie lokatorów (O z 23. VI. 1931 Rw. 1017/31).

Art. 5. ochr. lokat. Wysokość komornego podstawowego jest zależna od głównego celu wynajęcia (O. z 8. I. 1931. Rw. 1860/30).

Ad. art. 11 ust. 3 ochr. lokat. Ustalenie komornego, które poprzednio wogóle nie było ustalone, a zostało ustalone dopiero po raz pierwszy, jest skuteczne także dla rat komornego poprzednio zapadłych, lecz jeszcze nie zapłaconych (O. z 26. V. 1931. Rw. 622/31).

Wiadomości bieżące.

„Gazeta Handlowa“, codzienne pismo gospodarcze, wychodzące w Warszawie, wydaje od początku br. dodatek dwutygodniowy p. t.: **„Nieruchomość“**, poświęcony sprawom nieruchomości miejskiej, ujmując je z punktu widzenia gospodarczego. Prenumerata kwartalnie 1.80 zł. Adres Administracji: Warszawa, Nowy Świat 16. — Na pismo to zwracamy uwagę naszych czytelników.

Około 2.000 lokatorów i sublokatorów w Warszawie płaci komorne sądowi.

Ciężką sytuację właśc. nieruchomości w Warszawie ilustruje jaskrawo fakt zalegania przez nich z podatkami, wskutek czego w wielu domach obłożono sekwestrem czynsze. Według najświeższych obliczeń obłożono komorne u 1.938 lokatorów i sublokatorów na sumę około 355.000 zł. Wspomniani lokatorzy i sublokatorzy wpłacają komorne do sądu.

Nadzwyczajna Komisja Rozjemcza

dla ustalenia warunków pracy i płacy dozorców domów w Krakowie odbyła swoje posiedzenie w dniu 9 września 1932 r., przy licznym udziale pełnomocników Towarzystw właścicieli realności i Związków dozorców domów. — Rozprawę zamknięto, a orzeczenie Komisyj ukaże się w najbliższych dniach w wojewódzkim dzienniku urzędowym. Towarzystwo postara się następnie o sporządzenie odbitek tego orzeczenia, któremi będziemy mogli obsłużyć naszych członków.

Kto ma opłacać podatek od lokali?

W interesującej ogół mieszkańców kwesjti, kto ma opłacać podatek od lokali t. j. kto wobec władzy skarbowej jest odpowiedzialny za ten podatek, ogłoszone zostały ostatnio nowe wyroki Najw. Trybunału Administracyjnego.

Wedle tych orzeczeń władza wymiarowa nie może od osób zajmujących faktycznie dany lokal żądać zapłaty podatku od lokali, jeśli osoby te nie są głównemi najemcami. Tylko więc sam lokator, który bezpośrednio z właścicielem zawarł umowę najmu, odpowiada wobec władzy wymiarowej za uiszczenie tego podatku, a nie jego sublokatorowie i rodzina.

Najwyższy Trybunał rozstrzygnął również pytanie, czy do zapłaty podatku od lokali obowiązane są osoby, które zajmują lokal nie z tytułu najmu, lecz z innego tytułu np. na podstawie prawa własności, bezpłatnego wygodzenia im lokalu przez właściciela domu itd. (gdy więc lokal wogóle nie został za komorne wynajęty). Wedle zapatrywania Najwyższego Sądu także wtedy, gdy lokalu

używa się nie na podstawie najmu, lecz na podstawie innej umowy, należy opłacać podatek od lokali.

Wkońcu orzekł Sąd Najwyższy, że także posiadacze lokali wynajmowanych masowo, (hoteli, pensjonatów, pokoi umeblowanych itp.) obciąża podatek od lokali (Orzecz. z 30 grudnia 1929 L. Rej. 524/28).

Eksmisja lokatorów z domów nowo wybudowanych.

Reskryptem Ministerstwa Sprawiedliwości z 18 stycznia 1932 r. Nr. II. A. 8785/31 udzielono do wiadomości pismo Ministerstwa Skarbu z 16 października 1931 r. Nr. D. II. 4979/4, w którem zwrócono uwagę, że znaczna większość domów nowych wzniesioną została przy pomocy kredytowej Banku Gospodarstwa Krajowego, udzielonej z Państwowego Funduszu Budowlanego na podstawie ustawy z 29 kwietnia 1925 r. a następnie na podstawie rozporz. z 22 kwietnia 1927 o rozbudowie miast (Dz. U. R. P. Nr. 42 poz. 372). Czynnikiem zachęcającym do budowy a nawet decydującym była niewątpliwie okoliczność, że ustawa o ochronie lokatorów nie rozciąga się na domy nowe. Okoliczność ta brana była zawsze pod uwagę i przez Bank Gospodarstwa Krajowego, który ze względu na bezpieczeństwo pożyczek budowlanych musiał badać rentowność nowowznoszonych domów, uzależniając od ich rentowności wysokość udzielanych pożyczek budowlanych. zaczem odraczanie eksmisji z domów nowowybudowanych w okresie zimowych miesięcy uniemożliwia właścicielom domów nowowybudowanych należyte wywiązywanie się z swoich zobowiązań względem Banku Gospodarstwa Krajowego. Zagraża to bezpieczeństwu Państwowego Funduszu Budowlanego oraz listów zastawnych i obligacyj budowlanych B. G. K. i nie odpowiada ustawie, gdyż domy nowowybudowane nie podlegają ustawie o ochronie lokatorów i eksmisje lokatorów, uchylających się od płacenia komornego w tych domach, muszą być ułatwione i odbywać się o każdej porze roku.

Czy zarzut „nędzy wyjątkowej“ może uzasadnić niedopuszczalność wypowiedzenia najmu?

Wypowiedzenie najmu ze strony wynajmującego jest wedle art. 11. pkt. 2 a) ustawy o ochronie lokatorów dopuszczalne, jeśli lokator mimo upomnienia zalega z zapłatą conajmniej dwóch następujących po sobie rat komornego chyba, że zaległość powstała z powodu braku pracy lub wogóle nędzy wyjątkowej.

Według orzecznictwa sądowego, zarzut „braku pracy“ lub „nędzy wyjątkowej“ może czynić wypowiedzenie dopuszczalnem tylko wtedy, gdy niemożność płacenia komornego wskutek braku pracy względnie nędzy jest przemijająca i stosunkowo niedługo trwała, nie zaś wtedy, jeśli ona trwa przez wiele miesięcy a nawet lata.

Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 10 lutego 1931 r. III. 1. Rw. 2782/31 stanął również na tem stanowisku i zaznaczył, że wykładnia przepisu art. 11. pkt. 2 a) ustawy o ochronie lokatorów o nędzy wyjątkowej w tem znaczeniu, że musi ona być tylko przemijającą, przejściową, krótkotrwałą, odpowiada zasadom logiki i słuszności, które nie pozwalają tak dalece posuwać względów na ochronę lokatorów, by przerzucać na właścicieli domów ciężar dostarczenia bezpłatnego mieszkania lokatorom przez szereg miesięcy lub lat. W danej sprawie chodziło o zaległość komornego za 25 miesięcy i rozwiązanie umowy najmu uznane zostało za dopuszczalne.

Jest to zatem bardzo ważne orzeczenie, wydane przez najwyższą instancję, a nabierające szczególnego znaczenia w chwili obecnej wstrzymania eksmisyj bezrobotnych z małych mieszkań.

Czy administrator domu ma być ubezpieczony w Kasie Chorych?

Wedle urzeczenia Sądu Najwyższego w pewnym konkretnym wypadku, jaki miał miejsce w Łodzi, należy w każdym poszczególnym wypadku rozważać, czy administrator względnie rządca jest pełnomocnikiem, działającym w imieniu swego mocodawcy, czy też pracownikiem związanym ze swym pracodawcą stosunkiem służbowym i zależnie od tego rozstrzygnąć kwestję obowiązku ubezpieczenia na wypadek choroby danego administratora czy rządcy. (Łódzki Glos Obywatelski Nr. 8/1932).

Nr. IX. C. Różne 7/32.
Odszczurzenie miasta.

OBWIESZCZENIE

Magistratu stoł. król. miasta Krakowa z dnia 19-go września 1932 r. w sprawie odszczurzenia miasta.

W myśl art. 11. ustęp 4. ustawy z dnia 25. lipca 1919 r. Dz. U. R. P. Nr. 67, poz. 402 w przedmiocie zwalczania chorób zakaźnych oraz na podstawie reskryptu Ministerstwa Spraw Wewnętrznych z dnia 23. września 1929 r. L. okóln. Nr. Z. Z. 4446/29 odbędzie się w dniu 15. października br. w mieście Krakowie

powszechne masowe tępienie szczurów.

Tępienie to przeprowadzone zostanie według następujących zasad:

1) Odszczurzeniu podlegają wszystkie bez wyjątku realności, jakoteż szpitale, sanatorja, objekty rządowe i wojskowe. hotele, magazyny żywnościowe i młyny, niezależnie zaś od tego sklepy spożywcze, restauracje, piekarnie, masarnie i wszystkie inne zakłady przemysłowe.

2) Tępienie szczurów przeprowadzą Właściciele względnie Administratorzy realności i objektów powyżej wymienionych przy zastosowaniu środka chemicznego „Ratopax“, wytworzo-

nego przez Laboratorjum chemiczne Inż. Ryszarda Sznaydra w Tarnowie. Środek ten jest zupełnie nieszkodliwy dla ludzi i zwierząt domowych.

W czasie powszechnego tępienia szczurów stosowanie innych środków, jako zagrażające skuteczności akcji, jest bezwarunkowo wzbronione.

3) Środek „Ratopax“ nabywać można w czasie od 3-go października br. w lokalu Towarzystwa Katolickich Właścicieli Realności przy ul. Karmelickiej 15, I. piętro, — w lokalu Towarzystwa Właścicieli Realności Wielkiego Krakowa przy ul. Szczepańskiej 2, parter, — w Biurze informacyjno-instrukcyjnem Laboratorjum przy ul. Lubicz 40, oficyna-parter, a to w godzinach od 9-tej do 13-tej i od 15-tej do 18-tej — tudzież w drogerjach Gorzkowskiego Józefa w Rynku Dębnickim i Henryka Stiela w Rynku Podgórskim 1.

4) Przed wyłożeniem „Ratopaxu“ należy oczyścić i uporządkować piwnice, podwórza, popielniki, strychy etc. dla pozbawienia szczurów zwyczajnego ich żerowiska. Ponadto po wyłożeniu „Ratopaxu“ należy na czas 2-ch dni zamknąć psy i koty, aby płosząc, — nie przeszkadzały szczurom w spożyciu „Ratopaxu“.

5) Środek „Ratopax“ ma być wyłożony w dniu 15. października w miejscach, gdzie pojawiają się szczury w sposób określony pouczeniem na opakowaniu, a mianowicie:

w domach parterowych w ilości 100 gramów, cena 1,75 zł.

w domach od I. do IV. pięter i sklepach w ilości 150 gramów, cena 2,50 zł.

w zakładach przemysłowych, hotelach, młynach, masarniach oraz objektach silnie zaszczurzonych conajmniej 200 gramów, cena 3,20 zł.

6) Padłe szczury należy wrzucić do skrzynek na popiół. Z uwagi na konieczność stwierdzenia rezultatów tępienia Właściciele realności względnie Administratorzy objektów obowiązani są osiągnięte wyniki podać pisemnie wydelegowanym funkcjonarjuszom.

Akcja powyższa ma na celu zapobieżenie epidemjom, ponadto ochronę obywateli od wielkich strat materjalnych na jakie są narażeni.

Dlatego zwracam się do Właścicieli względnie Administratorów realności i objektów powyżej wymienionych, jakoteż do wszystkich mieszkańców miasta z gorącym apelem, aby do sprawy powyższej przywiązali jak największą wagę, a okazując dla niej pełne zrozumienie, poparli solidarny wysiłek w kierunku planowego, racjonalnego wytępienia szczurów w naszem mieście.

Prezydent miasta:

Władysław Belina-Prażmowski.

UWAGA!

W ostatnich dniach wielu właścicieli realności w Krakowie otrzymało anonimową odezwę, zapraszającą do Biura Samoobrony właścicieli realności w Krakowie. Zawiadamiamy, że Towarzystwo nasze nie ma z tem anonimowem biurem nic wspólnego

Zarząd Tow. katol. właśc. real.

ALFRED MACHNICKI
Wydawnictwo książek do nabożeństwa
Hurtowny skład Artykułów Religijnych
w Krakowie, Mikołajska 5.

J. F. FISCHER
SKŁAD PAPIERU
KRAKÓW, RYNEK GŁ.,
Linja A-B.

Reumatyzm
Koi — Leczy — Usuwa
Sapomenthol
Matuli.
Do nabycia w aptekach.

BIURO TOWARZYSTWA KATOLICKICH WŁAŚCICIELI REALNOŚCI W KRAKOWIE, UL. KARMELICKA Nr. 15
prowadzi ewidencję realności zgłoszonych w Krakowie na sprzedaż, jakoteż ewidencję osób, mających chęć kupna.
Biuro nasze prowadzi też ewidencję zgłoszonych u nas wolnych mieszkań w mieście i osób poszukujących mieszkań.

ZAKŁAD ŚLUSARSKI WOJCIECH WAJDA
KRAKÓW, UL. KRÓL. JADWIGI 9
TELEFON 146-02.
Wykonuje wszelkie roboty ślusarskie w zakresie ślusarstwa budowlanego.
Na składzie skrzynki na popiół po cenie konkurencyjnej.

Nakładem Towarzystwa katolickich właścicieli realności m. Krakowa. — Drukarnia Polska w Krakowie.